Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2015–2016

30 136 Herstructurering en uitvoering Stedelijke vernieuwing

Nr. 51 BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 juli 2016

In het AO energiebesparing gebouwde omgeving van 1 juni j.l. heb ik aangegeven uw kamer voor het zomerreces te informeren over de stand van zaken met betrekking tot de oprichting van het fonds voor duurzaam funderingsherstel, de randvoorwaarden en het verdere proces dat moet worden doorlopen. Tevens heb ik toegezegd uw kamer te informeren over de voortgang van de pilots die met begeleiding van KCAF (Kenniscentrum Aanpak Funderingsherstel) zijn opgestart. Met deze brief doe ik deze toezeggingen gestand.

Deze brief is als volgt opgebouwd. Eerst wordt kort stilgestaan bij de aanleiding voor de oprichting van het fonds duurzaam funderingsherstel (fonds) en de knelpunten waarvoor het fonds een oplossing moet bieden. Vervolgens wordt ingegaan op de stand van zaken met betrekking tot de oprichting van het fonds. Daarna informeer ik u over de stand van zaken met betrekking tot de diverse pilots. Tot slot ga ik in op het verdere proces dat moet worden doorlopen om tot oprichting van het fonds te komen.

1. Aanleiding

Op 11 juni 2013 werd de motie van het lid Albert de Vries aangenomen[1] waarin de regering wordt verzocht om met het KCAF in overleg te treden om mede op basis van de door hen opgedane suggesties tot een oplossing te komen voor de financieringsproblematiek van blokgewijze aanpak van funderingsherstel. Het probleem hierbij is dat wanneer één van de eigenaren in een blok de financiering niet rond krijgt het funderingsherstel van het gehele blok niet kan worden uitgevoerd. Met het KCAF en een aantal gemeenten waar deze problematiek zich voordoet is toen bezien of en hoe tot een concrete aanpak en tot concrete pilots zou kunnen worden gekomen. Het KCAF is vervolgens in overleg getreden

[1] Kamerstuk 32 757, nr. 67

kst-30136-51
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

met betrokken partijen (Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), de gemeenten Dordrecht, Rotterdam, Schiedam en Zaanstad, het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), het Ministerie van BZK en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn)) om voorstellen uit te werken voor een concrete aanpak. Deze werkgroep heeft een voorstel voor een gerichte financieringsaanpak funderingsherstel opgesteld dat ik op 22 september 2015 aan uw kamer heb gezonden. Dit voorstel zet in op een gerichte aanpak ten aanzien van huiseigenaren die te maken hebben met urgente funderingsproblemen bij hun woning door instelling van een collectief gedragen funderingsfonds. Daarnaast richt het voorstel zich op het zoveel mogelijk voorkomen van toekomstige vergelijkbare gevallen.

Tijdens de behandeling van de begroting voor Wonen en Rijksdienst in 2015 heeft uw kamer een motie aangenomen van het lid Albert de Vries cs[2], waarin de regering wordt verzocht het onbenutte budget uit het Energieakkoord voor een fonds funderingsherstel beschikbaar te laten komen, onder voorwaarde dat de andere partijen hieraan ook hun bijdrage leveren, zoals beschreven in het voorstel, en met als extra voorwaarde het volledig isoleren van de betreffende vloeren. In mijn brief van 26 januari 2016 heb ik uw kamer medegedeeld dat ik bereid was om, in samenspraak met de Minister van Financiën, medewerking te verlenen aan het oprichten van een dergelijk fonds en dit met de betrokken partijen verder uit te werken.[3]

2. Stand van zaken

De afgelopen maanden is met de betrokken partijen (waarbij ook het Verbond van Verzekeraars is aangeschoven) intensief gewerkt aan de uitwerking van het voorstel. Hierbij is ook de Autoriteit Financiële Markten (AFM) betrokken.

In de Voorjaarsnota is aangegeven dat voordat het fonds kan worden ingesteld, eerst aan de randvoorwaarden moet worden voldaan. Deze randvoorwaarden zien erop toe dat de financiële risico's voor het Rijk beperkt blijven en banken en gemeenten adequate bijdragen zullen leveren aan het fonds ter afdekking van de risico's. In samenspraak met de Minister van Financiën ben ik tot de conclusie gekomen dat in afdoende mate hieraan kan worden voldaan. Deze uitwerking heeft ertoe geleid dat ik uw kamer kan meedelen dat het Rijk 20 mln. ter beschikking stelt als eigen vermogen voor het fonds. Dit bedrag is volgens het KCAF en de werkgroep voldoende om op de financiële markt middelen aan te trekken tot een bedrag van 100 mln., waarmee naar verwachting 2.000 funderingsleningen kunnen worden verstrekt.

Zoals ik uw kamer al eerder heb meegedeeld zie ik funderingsherstel als een bijzondere vorm van het reguliere onderhoud van de woning, waarvoor primair de eigenaar verantwoordelijk is. Vandaar dat de rijksbijdrage aan het eigen vermogen van het fonds eenmalig is om het urgente funderingsherstel (noodzakelijk herstel binnen vijf jaar) mogelijk te maken. Om toekomstige problematiek te beperken wordt daarom naast het fonds voor duurzaam funderingsherstel ook ingezet op het ontwikkelen en introduceren van preventieve maatregelen. Het gaat dan bijvoorbeeld om goede grondwaterstanden en het monitoren daarvan, maar ook om de beschikbaarheid van informatie voor aspirant-kopers en financiers. Het KCAF speelt hierin een belangrijke rol en heeft al een aantal acties in het kader van preventie geïnitieerd. Samen met het KCAF ben ik in gesprek met het Kadaster om te bezien op welke wijze registratie

---

[2] Kamerstuk 34 300 XVIII, nr. 18
[3] Kamerstuk 30 196, nr.384

bij het Kadaster van woningen waarbij funderingsproblematiek kan spelen kan bijdragen aan het goed informeren van aspirant-kopers en financiers.

3. Stand van zaken pilots

Tijdens het AO Energiebesparing gebouwde omgeving van 1 juni jl. is mij gevraagd naar de stand van zaken van de pilots ten aanzien het funderingsherstel die veelal onder begeleiding van KCAF zijn opgestart. Er loopt een aantal pilots voor herstelwerkzaamheden en daarnaast zijn er een aantal ontwikkeltrajecten. Bij veel van deze trajecten is KCAF nauw betrokken of heeft het initiatief genomen.

Het project «Goed gefundeerd» in Rotterdam (Kleiwegkwartier) verloopt voorspoedig. De eerste fase van het funderingsonderzoek wordt binnenkort afgerond en vervolgens zal in de komende maanden het plan van aanpak voor het vervolg van deze pilot worden opgesteld. Op basis van de ervaringen die in deze pilot zijn gedaan is een handleiding voor gemeenten opgesteld hoe ze funderingsproblematiek aan kunnen pakken en wat er bij komt kijken (http://www.kcaf.nl/hulpmiddel-voor-gemeenten). De verwachting is dat een groot deel van de woningen in het Kleiwegkwartier digitaal gemonitord gaat worden in het kader van de pilot «Code Oranje», waarvoor onlangs een haalbaarheidsonderzoek is afgerond naar digitale monitoring van de funderingskwaliteit. Van deze vorm van monitoring wordt veel verwacht omdat het verschillende aspecten die van invloed zijn op de kwaliteit van de funderingen permanent in de gaten kunnen worden gehouden. Er wordt gewerkt aan een plan van aanpak voor een experimentfase, waarvan de verwachting is dat het dit het najaar 2016 zal starten.

De pilot in Zaanstad beoogt onder andere verdergaande mogelijkheden van funderingsherstel en energiebesparing te ontwikkelen en te combineren, en tegelijkertijd de totale financiële lasten voor betreffende huishoudens te verkleinen. In dit kader heeft «Betaalbare Koopwoningen Zaanstad» een inkoopmodel ontwikkeld. In zijn huidige vorm past dit model niet binnen de vigerende fiscale wet-en regelgeving. Momenteel wordt met de gemeente Zaanstad bezien of in het kader van een city-deal binnen Agenda Stad deze pilot verder kan worden uitgewerkt. Deze uitwerking is gericht op particuliere woningeigenaren waarvoor het in te stellen fonds voor duurzaam funderingsherstel vanwege een te hoge LTI (>120) geen soelaas biedt.
Vanwege de specifieke problematiek nemen de gemeente Zaanstad en de woningcorporatie Parteon deel aan het nog lopende preventieonderzoek bacterieaantasting dat door Stichting Hout Research (SHR) en KCAF wordt uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden aan het einde van dit jaar verwacht.

In Grou (Friesland) zijn inmiddels bij twee van de twintig gedupeerde woningen de funderingen hersteld. De betrokken eigenaren hebben vrijwel allen een tijdelijke huisvesting gekregen van woningbouwcorporatie Elkien. Er zijn plannen voor vervangende nieuwbouw ontwikkeld en momenteel worden er (afrondende) gesprekken gevoerd tussen de eigenaren, de hypotheekbanken en het NHG. De start van de nieuwbouw is voorzien voor dit najaar.

In Gouda werkt een coalitie om de gevolgen van de huidige en toekomstige bodemdaling voor de gebouwen en de openbare ruimte te beperken en te voorkomen. Aan Deltares&TU Delft is een opdracht verstrekt om met behulp van een zogeheten «Living Lab» met voorstellen te komen. De verwachting is dat eind 2016 het «Living Lab» met haar eerste resultaten zal komen.

Verder organiseert KCAF na de zomer een bijeenkomst, om de innovatie voor het onderzoek en de maatregelen bij preventie en herstel te bevorderen en is een themagroep opgezet die de mogelijkheden ten aanzien van energiebesparing bij funderingsherstel gaat uitwerken.

4. Proces

Het streven is om het fonds op 1 januari 2017 van start te laten gaan.

Zoals aangegeven is de afgelopen maanden gewerkt aan de verschillende aspecten van de oprichting en operationalisering. Op belangrijke punten is overeenstemming bereikt over de wijze waarop de financiële risico's kunnen worden ondervangen en de bijdragen die in dat verband door alle betrokken moeten worden geleverd. De volgende stap is dat deze afspraken aan de besturen van de betrokken partijen ter goedkeuring worden voorgelegd. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan de oprichting van een Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel en zal in samenspraak met de betrokken partijen een fondsbeheerder worden gezocht. Bij de oprichting van het fonds zullen zowel uw kamer, als de Eerste Kamer worden betrokken, via de zogeheten voorhangprocedure. Ik streef er naar deze voorhangprocedure uiterlijk medio oktober te laten aanvangen.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok